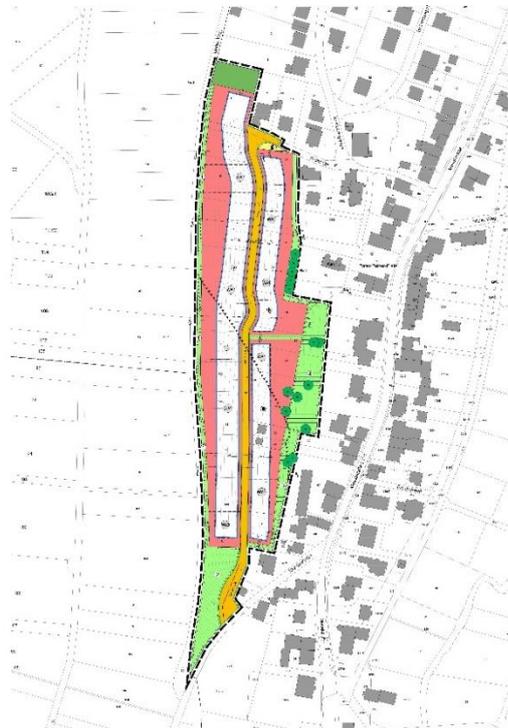




Bebauungsplan "Oberer Frieden in Fastrau"

in der Ortsgemeinde Fell, Ortsteil Fastrau
Kreis Trier-Saarburg

Begründung



Juni 2017



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Fell war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Fell
Kirchstraße 43
54341 Fell



Ortsgemeinde Fell
Ortsbürgermeister

Fell,

den *21.06.2017*

Herr Alfons Rodens
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen



Rockenhausen,

im Juni 2017

(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Trier	8
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich	9
2.4	Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	9
3.	Planungsziele	10
3.1	Planungsanlass	10
3.2	Städtebauliches Konzept	10
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	12
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3.3	Bauweise	13
3.3.4	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	14
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	14
3.3.7	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
3.3.8	Mindestgröße der Grundstücke	15
3.3.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
3.3.10	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes	15
3.3.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
3.3.12	Landespflegerische Festsetzungen	16
4.	Erschließung	17
4.1	Verkehrliche Erschließung	17
4.2	Internetanbindung	17
4.3	Abwasserentsorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Trinkwasserversorgung	17
4.4	Energieversorgung	17
5.	Auswirkungen der Planung	18
5.1	Umweltbelange	18
5.2	Immissionsschutz	18
5.3	Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung	19
5.4	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	19
5.5	Hochwasser, urbane Sturzfluten	20
5.6	Sozialstruktur	20
5.7	Radonbelastung	20
5.8	Schutz des Bodens, Bedarfsnachweis	20
5.9	Klimaschutz	21
5.10	Auswirkungen während der Baumaßnahme	22



6.	Planverwirklichung	23
6.1	Bodenordnung	23
6.2	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	23
6.3	Flächenbilanz	23
7.	Zusammenfassung	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV	7
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Trier	8
Abbildung 3	Flächennutzungsplan	9
Abbildung 4	Städtebauliches Konzept	12

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Fell möchte ein weiteres Baugebiet erschließen, um den dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde befriedigen zu können. Aufgrund der Lage im Fellerbachtal und der vorhandenen Ausstattung in der Gemeinde sowie der Nähe zum Oberzentrum Trier hat die Gemeinde aufgrund ihrer Attraktivität einen hohen Nachfragedruck. Um die geeignete Fläche für eine weitere Siedlungsentwicklung zu finden, wurde durch die igr AG eine Standortuntersuchung durchgeführt, in der mehrere Potenzialgebiete in Fell und dem Ortsteil Fastrau auf ihre Realisierbarkeit untersucht worden sind. Danach erfolgte ein Ranking, welche der Gebiete zuerst umgesetzt werden sollten. Schließlich wurde vom Gemeinderat Fell entschieden, als nächstes im Ortsteil Fastrau die weitere Siedlungsentwicklung vorzunehmen, die auch im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich als Siedlungsentwicklungsfläche dargestellt ist.

Generell ist es in Fell schwierig, aufgrund der Lage im Talraum, Neubauf Flächen zu erschließen. Derzeit kann in Fell nur noch eine Siedlungsentwicklung im Hangbereich erfolgen, da die Möglichkeiten im Talraum bereits alle erschöpft sind. Weitere Flächenausweisungen innerhalb des Auenbereiches des Fellerbaches sind nicht möglich, sodass nur der Hangbereich verbleibt. Im Ortsteil Fastrau ist zudem ein Bereich vorhanden, der im Vergleich zu anderen Flächen für eine Wohnbebauung genutzt werden kann. Zudem wurde auch darauf geachtet, dass keine Weinbauflächen durch ein Neubaugebiet verloren gehen, um auch die landwirtschaftlichen Interessen zu wahren.

Um das Baugebiet erschließen zu können, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Gemeinderat Fell hat deshalb am 19.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Oberer Frieden in Fastrau" gefasst.

Das Plangebiet liegt nördlich von der Ortsgemeinde Fell am westlichen Rand des Ortsteiles Fastrau. Die Fläche befindet sich entlang eines bestehenden und gut ausgebauten landwirtschaftlichen Weges, in dem sich teilweise auch bereits Erschließungsanlagen bzw. Versorgungsleitungen befinden. Die Fläche ist aufgrund der Lage als relativ ruhig zu bezeichnen, da zwischen der Ortsdurchfahrt, der Landesstraße L 150, und dem geplanten Baugebiet sich die bestehende Ortslage von Fastrau befindet, was sich lärmschützend auswirkt. Auch die Exposition ist als gut zu bezeichnen. Es gibt einen attraktiven Blick in das Fellerbachtal und auf die Ortslage von Fastrau. Allerdings muss erwähnt werden, dass sich weiter nördlich die Fellerbachtalbrücke der Bundesautobahn A 1 befindet und somit im gesamten Ortsteil Fastrau eine Lärmkulisse von der Autobahn besteht. Hier hat die Gemeinde Fell aber bereits mehrfach Kontakt mit dem LBM aufgenommen, um hier Maßnahmen zu treffen, um den Verkehrslärm von der Autobahnbrücke her zu reduzieren.

Die Gemeinde beabsichtigt als Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Es sollen entsprechend der bestehenden Bebauung überwiegend freistehende Einfamilienhäuser ermöglicht werden.

Die Fläche wird über zwei bestehende Straßen (In der Olk und Klosterstraße) im Norden und Süden jeweils erschlossen. Beide Straßen führen zur Ortsdurchgangsstraße der L 150 (Moselstraße), die nach Norden an die Bundesautobahn A 1 anbindet. Darüber lässt sich auch die Stadt Schweich mit wichtigen Arbeitsplätzen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten auch mit dem Fahrrad zeitnah erreichen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Fastrau:

Flur 3, Flurstücksnummer 1, 2/1, 3, 4, 5, 6, 92 (Weg), 65/2, 67, 68, 69, 81, 82, 83, 84,85 (teilweise), 86 (teilweise), 87 (teilweise), 88 (teilweise), 89 (teilweise)
Flur 8, Flurstücksnummer 137, 139, 140, 141, 142, 143.

Des Weiteren werden für den externen Ausgleich im Außenbereich in der Gemarkung Fell Maßnahmen auf folgenden Flurstücken festgesetzt:

Flur 11, Flurstücksnummer 29
Flur 7, Flurstücksnummern 34 bis 39 (teilweise)
Flur 8, Flurstücksnummern 115/1 (teilweise), 115/2 (teilweise), 116 (teilweise) und 117 (teilweise)

Die genauen Abgrenzungen können dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 entnommen werden.

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)



Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV befindet sich der Ortsteil Fastrau in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Ansonsten sind keine weiteren Ziele des Landesentwicklungsprogramms aus dem Plan zu entnehmen. Das Baugebiet wird den landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus nicht wesentlich beeinträchtigen. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass hier eine Bauweise gewählt wird, die sich an ortstypische Materialien und Architekturen anlehnt. Ansonsten wird das Baugebiet den Zielen des Landesentwicklungsprogramms entsprechen.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Trier

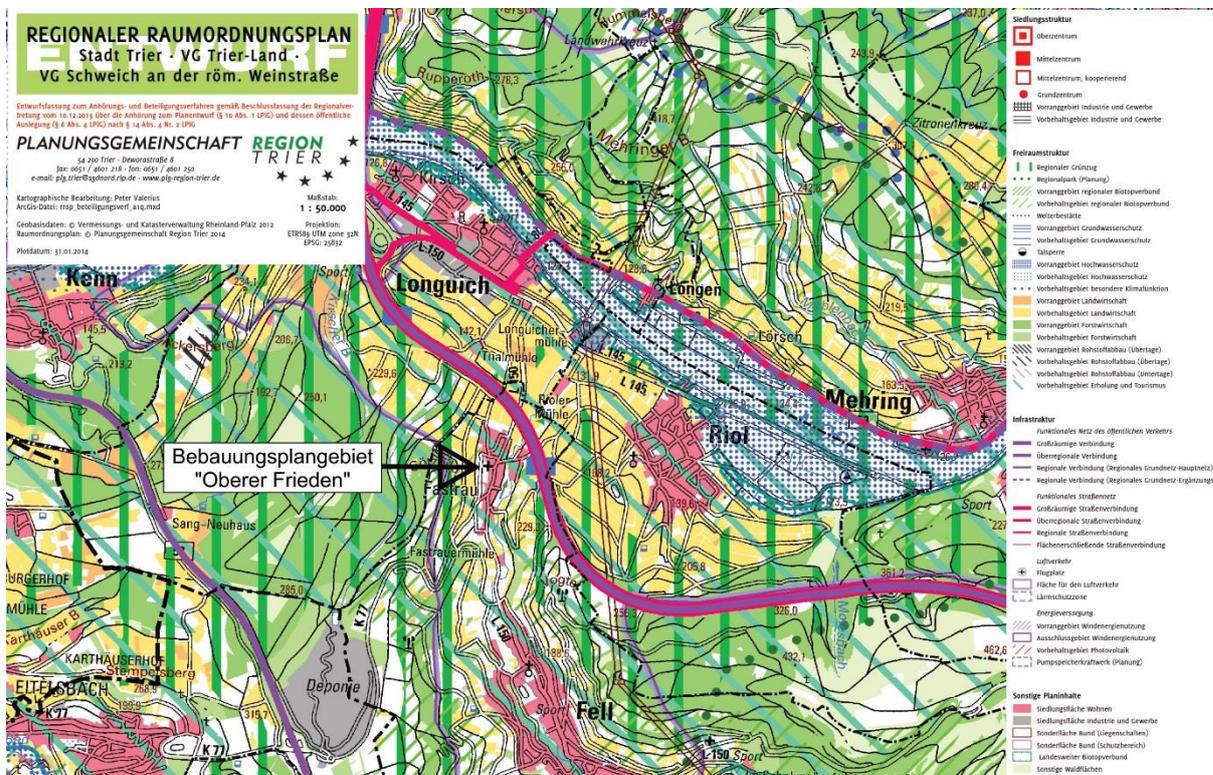


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Trier

Der Regionale Raumordnungsplan Trier befindet sich derzeit in der Aufstellung. Im Anhörungsexemplar sind aus dem Plan keine restriktiven Ziele der Regionalplanung im Bereich des Plangebietes dargestellt. Das Plangebiet befindet sich, wie die Ortsgemeinde Fell und auch der Ortsteil Fastrau, innerhalb eines Vorbehaltsgebietes "Erholung und Tourismus". Des Weiteren grenzt das Plangebiet an Vorranggebiete Landwirtschaft, wobei im Plangebiet selbst keine Vorranggebiete erkennbar sind. Des Weiteren wurde im Entwurf des Regionalplanes für Fell die Funktionszuweisung "Landwirtschaft" sowie "Freizeit und Erholung" festgelegt. Damit hat die Gemeinde Fell Siedlungsflächen nur für den Eigenbedarf auszuweisen. In der statistischen Vorausberechnung wurde für das Basisjahr 2013 eine Bevölkerungszunahme für die Verbandsgemeinde Schweich von 8,1 % bis 2035 errechnet. Damit wird klar, dass insgesamt in der Verbandsgemeinde Schweich mit einem Zuwachs zu rechnen ist und somit der Bevölkerungszuwachs auch für Fell statistisch belegt ist. Inzwischen wurde festgestellt, dass die Vorausberechnungen zu pessimistisch waren und die Bevölkerungsentwicklung wieder steigt.

Gemäß der Bedarfswertberechnung für Fell ist von einem leichten Bevölkerungszuwachs für 2016 mit ca. 2 480 Einwohnern zu rechnen. Das ergibt für die nächsten 15 Jahre bei 15 Wohneinheiten/ha einen Bedarfswert von 5,46 ha für die Gemeinde Fell für die nächsten 15 Jahre. Da Fell auch kaum über Potentialflächen für die Wohnentwicklung verfügt und auch leerstehende Wohnungen kaum vorhanden sind, ist die Entwicklung eines neuen Baugebietes zur Befriedigung des Eigenbedarfs erforderlich.

Insgesamt bleibt somit festzuhalten, dass das Plangebiet keine Konflikte zu den Zielen der Raumplanung hat und somit keine Restriktionen aus der Regionalplanung zu beachten wären.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich

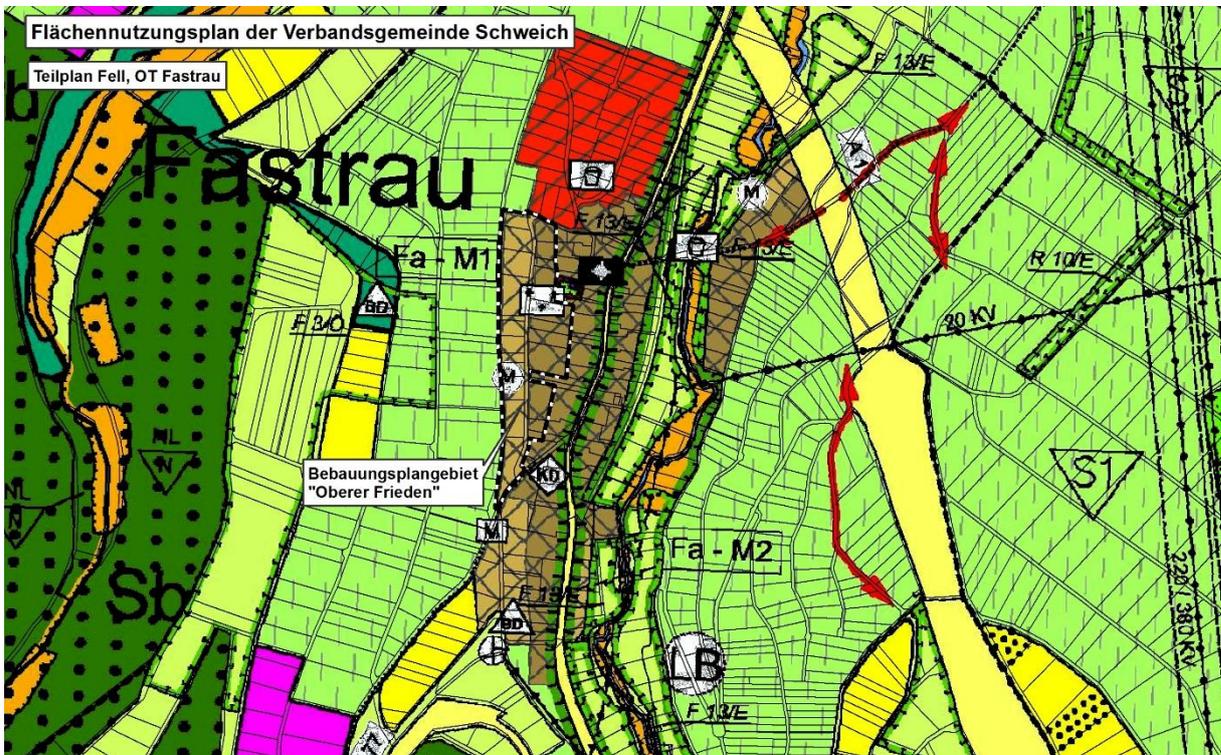


Abbildung 3 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist das Plangebiet bereits als geplante M-Fläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Als Nutzung möchte die Gemeinde jedoch ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen, da die Fläche aufgrund ihrer Lage und verkehrlichen Anbindung für gewerbliche Nutzungen nicht geeignet ist. Der Flächennutzungsplan wird derzeit angepasst.

2.4 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Für das Plangebiet sind keine Schutzgebiete festgesetzt. Auch ist durch das Plangebiet kein FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet oder NATURA 2000-Gebiet betroffen.

Der Ortsteil Fastrau liegt in einem Bereich, der als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. Er dient zum Schutz von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Regierungsbezirk Trier und stammt aus dem Jahr 1940. Dabei sind die mit besonderer Farbe eingetragenen Landschaftsbestandteile nicht zu verändern, zu beschädigen oder zu beseitigen. Auch können keine Veränderungen dieser Landschaftsbestandteile vorgenommen werden, die das Landschaftsbild verunstalten. In diesen Landschaftsbestandteilen ist die Anlage von Bauwerken aller Art, Verkaufsbuden, Lagerplätzen, Müll- und Schuttplätzen usw. zu unterlassen. Da sich weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung besondere Landschaftsbestandteile befinden, bestehen somit für das Baugebiet keine Restriktionen, die zu beachten sind.



3. Planungsziele

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und die Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Fell
- Abrundung des westlichen Siedlungsrandes des Ortsteiles Fastrau
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus, Grundschule, Sportanlagen, Vereinsleben etc.) und damit entgegen dem Überalterungstrend im Ortsteil Fastrau
- Städtebaulich sinnvolle Nachnutzung inzwischen brachgefallener Flächen innerhalb des Plangebietes.

3.2 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der Lage der Gemeinde Fell und des Ortsteiles Fastrau an der L 150 Moselstraße, die eine gute Anbindung zur Autobahn A 1 bietet, verfügt die Gemeinde Fell über einen enormen Druck nach Wohnbauflächen. Aus diesem Grund wurden in den letzten Jahren größere Baugebiete erschlossen, in denen inzwischen keine freien Baustellen mehr zur Verfügung stehen, um der Eigenentwicklung nachkommen zu können. Auch verfügt die Gemeinde über keine signifikanten Leerstände, die Wohnraum-suchenden angeboten werden könnten. Aus diesem Grund hat die Gemeinde schon vor mehreren Jahren beschlossen, ein weiteres Baugebiet zu erschließen. Um eine geeignete Fläche zu finden, wurden verschiedene potenzielle Flächen innerhalb der Gemeinde Fell und dem Ortsteil Fastrau untersucht und auf ihre Machbarkeit für ein Baugebiet hin geprüft, um eine Entscheidungsgrundlage zu haben. Aufgrund der Lage im Fellerbachtal verfügt die Gemeinde über keine ebenen Flächen. Die einzigen ebenen Flächen befinden sich im Bereich der Bachau des Fellerbaches, wo eine Bebauung aus ökologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich ist.

In der Gemeinde Fell ist ein schon mehrere Jahre dauernder Rückgang der Weinbergsflächen zu beschreiben, sodass die städtebauliche Entwicklung in den letzten Jahren immer am Hang in ehemaligen Weinbergsflächen stattfand, da hier kaum Konkurrenz zu anderen Nutzungen besteht. Da auch im Ortsteil Fastrau eine Siedlungsentwicklung stattfinden soll, um auch dort einer Überalterung der Bevölkerung entgegen zu wirken, hat nun der Gemeinderat von Fell beschlossen, im Ortsteil Fastrau ein weiteres Baugebiet zu erschließen. Dieses Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich bereits als M-Fläche dargestellt, sodass sich diese Fläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es soll aber ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Der Flächennutzungsplan wird bereits entsprechend angepasst.



Die Fläche befindet sich zwischen der Straße "In der Oik" im Norden und der "Klosterstraße" im Süden und grenzt unmittelbar an die bestehende Ortslage von Fastrau im Westen an. Dabei soll ein vorhandener landwirtschaftlicher Weg für die Erschließung genutzt werden, um die Neuversiegelung zu reduzieren. Im städtebaulichen Konzept wurde versucht, diese monotone Linienführung des landwirtschaftlichen Weges aufzubrechen und ein Baugebiet zu entwickeln, das sich gut in die bestehende Bausubstanz einfügt. Dabei soll auch Rücksicht auf den angrenzenden Friedhof durch Anlegen einer öffentlichen Grünfläche genommen werden. Dies dient auch als Puffer zur denkmalgeschützten Kirche St. Stefan. Diese Grünfläche kann als Ausgleichsmaßnahme und auch für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers genutzt werden. Insgesamt reihen sich die Grundstücke an der Planstraße auf, sodass beidseitig eine Bebauung stattfinden kann. Aufgrund der Topografie ist eine Entwicklung in einer zweiten Baureihe unwirtschaftlich, wobei auch hier aufgrund der Breite des Plangebietes kaum Potenzial besteht.

Im zentralen Bereich ist ein kleiner Verschwenk der Verkehrsfläche vorgesehen, um diesem monotonen langgestreckten Straßenverlauf aufzubrechen und somit den dörflichen Charakter zu unterstützen. Die jeweiligen Anbindungen an die bestehende Straße sind mit entsprechenden Aufweitungen, um die erforderlichen Fahrkurven zu ermöglichen, versehen. Auch hier besteht Potenzial, um mithilfe gestalterischer Aufwertungen das Straßenbild attraktiv zu gestalten, um somit den Aufenthaltscharakter der Wohnstraße zu unterstützen.

Die Straße soll mit einer Mindestbreite von 5,50 m ausgebaut werden, wobei hier Teilbereiche auch für Verkehrsbegleitgrün genutzt werden könnten, um somit auch dadurch den monotonen Verkehrsverlauf aufzubrechen.

Insgesamt sind ca. 28 Baustellen möglich, sodass die Gemeinde Fell über ein ausreichendes Angebot für die nächsten Jahre verfügt, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden.

Durch randliche Eingrünungsmaßnahmen und durch die öffentliche Grünfläche im östlichen Bereich wird eine Einbindung in das Landschaftsbild ermöglicht. Das wertet die bisherigen monotonen Weinbaustrukturen auf und es entsteht ein neuer attraktiver Ortsrand. Es wird aber durch die öffentliche Grünfläche im Osten ein ausreichend großer Abstand zum Friedhof auf der unter Denkmalschutz stehenden Katholischen Kirche St. Stefan mit Friedhof geschaffen.

Insgesamt ist die Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt. Allerdings sind nicht mehr alle Flächen weinberglich genutzt und die Flächen inzwischen aufgelassen. Des Weiteren werden einige wenige Parzellen als Nutzgärten genutzt. Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen und der monotonen Strukturen ist der Eingriff als eher gering einzustufen. Bestehende Gehölzflächen im zentralen Bereich wurden hinsichtlich des Artenschutzes untersucht, um frühzeitig Konflikte mit dem Artenschutz vermeiden zu können. Für die entfallenen Obstgehölze werden entsprechende Flächen für neue Streuobstbereiche berücksichtigt. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Quellgebiet des Feller Baches. Aber auch verschiedene Maßnahmen für den Artenschutz können im weiteren Umfeld des Plangebietes den Eingriff ausgleichen.

Die Gemeinde plant eine freistehende Einzelhausbebauung, um durch diese aufgelockerte Bebauung den Übergang in die Landschaft zu verbessern und eine Anpassung an den historisch gewachsenen Ortskern zu erreichen. Es sollen überdimensionierte Baukörper vermieden werden, um eine Integration in die umgebende Bebauung zu ermöglichen. Aufgrund der topografischen Lage wird auch somit eine bedrängende Wirkung auf die bestehenden Wohnnutzungen vermieden.



Abbildung 4 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Fastrau befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Fellerbachtalbrücke der Autobahn A 1, so dass das gesamte Gemeindegebiet über eine Vorbelastung durch Verkehrslärm verfügt. Diese muss von den Anwohnern geduldet werden. Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem die Immissionsbelastungen und entsprechende passive Schutzmaßnahmen ermittelt wurden. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Innerhalb des Baugebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Außerdem werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.



Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da diese aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht realisierbar sind. Außerdem würden diese Nutzungen aufgrund der verkehrlichen Anbindung zu Konflikten mit benachbarten Nutzungen führen. Zum anderen würden sich diese Nutzungen städtebaulich nicht gut in die Umgebung einfügen. Deshalb möchte die Gemeinde diese Nutzungen entsprechend ausschließen. Aufgrund der Ausprägung der Gemeinde als Fremdenverkehrsgemeinde möchte die Gemeinde Fell aber kleinere Fremdenverkehrsnutzungen in diesem Bereich zulassen. Kleinere Übernachtungsbetriebe bzw. Ferienwohnungen, die verträglich mit der Umgebung sind, werden u. a. zugelassen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Es werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt und es werden entsprechende maximale Höhen baulicher Anlagen und Traufhöhen, die sich an der Topografie orientieren, festgelegt. Im Bebauungsplan wurden beispielhafte Schnitte dargestellt, die zukünftigen Bauherren aufzeigen sollen, wie eine Bebauung in dem topografisch stark bewegten Gelände aussehen kann, in Abhängigkeit mit den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen. Damit möchte die Gemeinde einen flexiblen Umgang mit den topografischen Verhältnissen ermöglichen. Zum anderen sollen jedoch keine Gebäude entstehen, die sich nicht in die Umgebung einfügen. Die Topografie macht umfangreiche Erdbewegungen notwendig, um die Baustellen vernünftig nutzen zu können. Die Höhenfestsetzungen sollen jedoch auch einen flexiblen Umgang zulassen, sodass kostenintensive Bodenbewegungen minimiert werden können.

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen dient die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes. Die Bezugshöhe gilt auch für Garagen und Carports. Es wird im Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein entsprechender Höhenplan mit Eintragungen der NN-Höhen hinzugefügt, sodass jeder Bauherr die tatsächliche Bezugshöhe für sein Grundstück exakt ermitteln kann.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser. Durch Minimierung der Verdichtung möchte die Gemeinde eine gute Integration in die umgebende Bebauung und einen guten Übergang in die Landschaft erreichen, was durch weitere Eingrünungsmaßnahmen im Randbereich entsprechend unterstützt wird. Diese Bauweise entspricht auch dem dörflichen Charakter des Ortsteiles Fastrau.



3.3.4 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan geregelt. Die Baugrenzen wurden zum Straßenrand mit einem Abstand von 2,00 m festgelegt. Die Grenzabstände gemäß LBauO sind zu beachten. Damit wird es den Bauherren ermöglicht, möglichst nah am Straßenrand die Gebäude zu errichten, wodurch die Bodenbewegungen reduziert werden können, was sich kostenmindernd auf die Baukosten auswirken wird. Um jedoch den Lichtraum der Straße nicht zu sehr zu bedrängen, wurde in den Festsetzungen mit aufgenommen, dass untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, die Baugrenze zur Straße nicht überschreiten dürfen. Die Tiefe der Baufenster der westlichen Baureihe wurde größtenteils mit 17,0 m festgesetzt. Bei der östlichen Baureihe wurde die Tiefe auf lediglich 14,0 m gemäß Planzeichnung reduziert, um zur denkmalgeschützten Kirche mit Friedhof und zu den bestehenden Gebäuden einen größtmöglichen Abstand zu erreichen. Die Bautiefe lässt aber ausreichend großen Spielraum für die Errichtung der Gebäude.

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude nach Süden auszurichten. Dies bedeutet jedoch einen erheblichen Eingriff in das Gelände, was zu einer Kostenerhöhung führt, sodass die Gemeinde Fell es den Bauherren frei lässt, wie die Gebäude auf den Grundstücken ausgerichtet werden sollen. Somit kann jeder Bauherr entscheiden, ob er zugunsten der Nutzung regenerativer Energien das Gebäude nach Süden ausrichtet, oder um Kosten hinsichtlich der Bodenbewegungen zu sparen, das Gebäude zur Straße hin ausrichtet. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie unterstützt den Klimaschutz. Durch die Nutzung der Sonnenenergie kann auf fossile Energieträger verzichtet werden, was zu einer CO₂-Reduzierung führt.

3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass oberirdische und unterirdische Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Garagen müssen jedoch einen Mindestabstand zur angrenzenden Straße von 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten. Damit soll eine zu starke Bedrängung des Straßenraumes vermieden werden. Gleichzeitig soll aber auch genügend Stellplatzfläche vor den Garagen geschaffen werden, um den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken unterbringen zu können. Dass die Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen, ermöglicht eine ausreichende Flexibilität für die Errichtung von Nebenanlagen in dem stark bewegten Gelände. Gleichzeitig wird durch die Baufenster der Bereich, in dem die Hauptgebäude errichtet werden dürfen, entsprechend eingeschränkt, um starke Versätze der Gebäude zu vermeiden und somit einen eindeutigen Siedlungsrand zu erreichen.



3.3.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Es wird eine Verkehrsfläche mit der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es wird eine Straßenbreite von 5,50 m festgesetzt, wobei hierbei auch die Randborde mit enthalten sind. Dies ermöglicht einen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw, der für dieses Wohngebiet ausreichend bemessen ist. Ein kleiner Verschwenk in der Mitte des Plangebietes soll einen monotonen Straßenverlauf vermeiden, was sich auch auf die Verkehrsgeschwindigkeit auswirkt, da dieser Verschwenk die Autofahrer dazu veranlasst, die Geschwindigkeit zu reduzieren.

3.3.8 Mindestgröße der Grundstücke

Zu I.7:

Die Mindestgröße der Grundstücke wird bei Doppelhäusern mit 350 m², bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde Fell verhindern, dass Grundstücke zu sehr verkleinert werden, was somit einer zu hohen Verdichtung entgegenwirkt. Damit werden auch die regionalplanerischen Ziele beachtet, die für die Gemeinde Fell keinen unbegrenzten Spielraum für die Ausweisung von Baustellen ermöglicht.

Die dadurch erreichte Obergrenze für Wohnungen wirkt sich auch auf den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr aus, der dadurch minimiert wird.

3.3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zu I.8:

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplan Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Verbandsgemeindewerke Schweich zu belasten. Die Flächen sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten. Die Leitungen bzw. oberflächigen Entwässerungsmulden sind zu dulden und ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass diese Flächen durch keine Hochbauten oder unterirdischen Bauten überbaut werden dürfen, damit ein Zugang zu den Leitungen jederzeit gewährleistet ist.

3.3.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes

Zu I.9:

Im Bebauungsplan werden verschiedene passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Dafür wird das Plangebiet in zwei Lärmpegelbereiche aufgeteilt, was dem Bebauungsplan zu entnehmen ist. Damit sind passive Schallschutzmaßnahmen beim Hochbau zu berücksichtigen, um wegen des bestehenden Verkehrslärms von der Bundesautobahn A 1 (Fellerbachtalbücke) gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.



3.3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, die Gestaltung der Gebäude im Plangebiet zu steuern. Die Gemeinde möchte, dass im Baugebiet eine ortstypische Bauweise realisiert wird, damit sich das Neubaugebiet gut an die bestehende Bausubstanz im Ortsteil Fastrau einfügt. Sie möchte jedoch auch entsprechende gestalterische Freiheiten lassen, für heute übliche Bauformen und Baumaterialien, die auch dem Klimaschutz dienen, ermöglichen zu können. Da insbesondere die Dachlandschaft sich auf die Gestaltung wesentlich auswirkt, werden insbesondere die Dachfarben an die ortstypische Dacheindeckung angeglichen, sodass sich die Dachlandschaft gut in das gesamte Ortsbild einfügt. Auch werden Naturstamm- bzw. Blockstammhäuser aus naturbelassenen maschinell verarbeiteten Holzstämmen nicht zugelassen, da diese als Fremdkörper wirken würden, da sie in Rheinland-Pfalz keine typische Bauweise darstellen.

Auch die Regelungen zur Errichtung von Stützmauern dienen dazu, es zu vermeiden, dass aufgrund der stark bewegten Topografie sehr hohe Stützwände errichtet werden können, die ebenfalls als Fremdkörper wirken würden. Um jedoch die großen Geländesprünge bewerkstelligen zu können, wurde in den Festsetzungen festgelegt, dass diese in treppenförmiger Art errichtet werden sollen, die begrünbar sind und sich somit ebenfalls gut in das Ortsbild als auch in die Landschaft einfügen werden. Die Regeln der LBauO sind zu beachten.

Die Hinweise zu den privaten Stellplätzen dienen dazu, dass der ruhende Verkehr überwiegend auf den Baustellen realisiert wird, um die Straßen von ruhendem Verkehr freizuhalten. Das hat zum einen gestalterische Gründe, zum anderen bleiben die Straßen für Notfälle und für die Müllversorgung frei.

3.3.12 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Die landespflegerischen Festsetzungen sowohl auf den privaten Flächen als auch auf den öffentlichen Flächen und die externen Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Dabei wurden insbesondere auf den privaten Flächen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die einer üblichen Eingrünung privater Flächen entspricht und zu keinen unzumutbaren Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Freiflächen führt. Diese Festsetzungen lassen jedoch ausreichend Spielraum, um eine individuelle Gartengestaltung zu ermöglichen. Diese Eingrünungsmaßnahmen dienen dazu, dass sich das Baugebiet gut in die Landschaft einfügt. Es dient aber auch dem Kleinklima. Durch schattenspendende Pflanzen wird insbesondere bei sommerlichen Temperaturspitzen durch Verdunstung und Verschattung ein Ausgleich bewirkt, was sich auch positiv auf die Gesundheit der Bevölkerung auswirkt.



4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Wie bereits erläutert, soll das Baugebiet über die Straße "In der Olk" im Norden und im Süden über die "Klosterstraße" verkehrlich angebunden werden. Beide Straßen verfügen bereits über alle erforderlichen Erschließungsanlagen und sind verkehrlich an die Moselstraße, die L 150, angebunden. Über die L 150 ist sowohl der Verbandsgemeindesitz Schweich als auch die Autobahnanschlussstelle der Autobahn A 1 in Fell-Mehring gut zu erreichen.

Der Ortsteil Fastrau verfügt in der Mitte des Ortes im Bereich der Kirche über eine Bushaltestelle. Dabei ist geplant, diese Bushaltestelle über einen Fußweg vom Neubaugebiet anzubinden, sodass der ÖPNV in wenigen Minuten gut zu erreichen ist. Das Oberzentrum Trier ist somit von Fastrau aus in weniger als 50 min. zu erreichen. Dort befindet sich der Hauptbahnhof, sodass eine gute ÖPNV-Anbindung sowohl in das Bundesgebiet als auch nach Luxemburg und Frankreich möglich ist.

Auch besteht die Möglichkeit, über verschiedene Radwege entlang der Mosel das Zentrum Schweich mit seinem wichtigen Schulangebot, als auch das Oberzentrum Trier, mit dem Fahrrad zu erreichen, was ebenfalls zur Attraktivität des Wohnstandortes Fell beiträgt.

4.2 Internetanbindung

Das Plangebiet kann an das schnelle Internet mit bis zu 50 Mbit/s angeschlossen werden. Auch Kabelfernsehen ist möglich.

4.3 Abwasserentsorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Trinkwasserversorgung

Das Oberflächenwasser wird entsprechend der Abstimmung mit der SGD Nord über die Mischwasserleitung abgeleitet. Um einen wasserwirtschaftlichen Ausgleich zu schaffen, wird mit den Verbandsgemeindewerken am Feller Bach eine wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme umgesetzt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über bestehende Kanäle zur Kläranlage Riol, die noch über ausreichend Kapazitäten verfügt, das zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Die Wasserversorgung ist über bestehende Leitungen sichergestellt. Auch die Löschwasserversorgung mit 13,3 l/s über einen Zeitraum von 2 h ist gewährleistet.

4.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt. Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung eines Trafos erforderlich. Die entsprechende Ver- und Entsorgungsfläche ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Versorgung mit Gas ist nicht möglich.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Die Fläche ist überwiegend als ausgeräumte landwirtschaftliche Fläche zu beschreiben. Teilweise befinden sich noch Weinbergsflächen, aufgelassene Weinbergsflächen und Nutzgärten innerhalb des Plangebietes. Auf ein paar wenigen Flächen befinden sich Gehölzgruppen, die vor allem im Zentrum eine ältere gewachsene Struktur aufweisen. Da dieser Bereich ein Habitat vor allem für Vögel, Fledermäuse und Reptilien darstellt, wurden diese Bereiche auf verschiedene Arten, insbesondere Vögel und Fledermäuse untersucht, um artenschutzrechtliche Konflikte ausräumen zu können und es sind entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Insbesondere sollen die Mauereidechsen in einer Stützwand westlich des Plangebietes vor Beginn der Bauarbeiten umgesiedelt werden. Details sind der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem Umweltbericht zu entnehmen.

Insgesamt wird jedoch aufgrund der größtenteils ausgeräumten Landschaft und einer fehlenden Ortsrandeignung durch das Neubaugebiet eine bessere Einbindung der Ortslage in das Landschaftsbild ermöglicht. Durch eine stärkere Durchgrünung, insbesondere durch Gehölze, wird eine größere Verschattung erreicht, was sich positiv auf das Kleinklima auswirken wird. Zudem wird eine neue Ortsrandeingrünung geschaffen, sodass sich die Gemeinde Fastrau zukünftig besser in das Landschaftsbild einfügen wird. Insgesamt wird durch eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern eine lockere Bebauung mit nur geringen Gebäudehöhen die Einbindung in die Landschaft weiter unterstützen. Es wird auch auf entsprechende gestalterische Elemente geachtet, um dort überwiegend ortstypische, regionaltypische Baumaterialien zu verwenden, was auch dem Fremdenverkehr zugutekommt.

5.2 Immissionsschutz

Der gesamte Ortsteil Fastrau befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahnbrücke A 1, sodass eine gewisse Lärmkulisse besteht. Dies ist nicht gesundheitsgefährdend, ist jedoch von den Neubürgern zu dulden. Aufgrund der bestehenden Situation durch die Brücke sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dies wurde in einem Lärmgutachten der FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, geprüft und entsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen entwickelt, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Details können der Schalltechnischen Untersuchung der FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, vom 30.11.2016, das sich im Anhang zum Umweltbericht befindet, entnommen werden.

Der zusätzliche Verkehr aus dem Neubaugebiet wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen in der Ortslage Fastrau führen, was sich jedoch aufgrund der stark befahrenen L 150 kaum auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken wird. Es soll auch versucht werden, den Verkehr über die Klosterstraße abzuwickeln, die im Süden besser ausgebaut und kaum angebaut ist, sodass nur wenige Anwohner von zusätzlichem Verkehr betroffen sein werden.



Die Verkehrsmenge, die durch das Baugebiet zusätzlich, insbesondere in der Klosterstraße entstehen wird, wurde gemäß dem Merkblatt für die Vorabschätzung des Verkehrsaufkommens von Wohnsiedlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen von 2006 ermittelt. Dabei ergeben sich zusätzlich 250 Kfz-Fahrten/24 h. Das sind durchschnittlich 13 Kfz-Fahrten/h. In den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden während des Berufsverkehrs sind bis zu 26 Kfz-Fahrten möglich. Das entspricht etwa einem Immissionswert von 41,7 dB(A) tags und 32,9 dB(A) nachts. In einem vereinfachten Berechnungsverfahren (lange gerade Straße) ergeben sich somit bei einem Abstand von 5,0 m Immissionspegel, die die Orientierungswerte der DIN 18005 bei einem allgemeinen Wohngebiet einhalten. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich allerdings um Mischgebiete, bei denen höhere Orientierungswerte möglich sind.

5.3 Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung

Im Westen grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Ackerflächen und Weinbergflächen an. Allerdings bestehen zwischen den allgemeinen Wohngebieten und diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen noch ein landwirtschaftlicher Weg sowie ein im Bebauungsplan festgesetzter 3,0 m Grünstreifen. Von diesen landwirtschaftlichen Flächen ist mit Immissionen aus der Bewirtschaftung und aus dem Spritzmitteleinsatz zu rechnen, und da Fell eine Weinbaugemeinde ist, entsprechend zu dulden. Mithilfe des 3,0 m breiten Grünstreifens, in dem eine geschlossene Gehölzpflanzung als Ausgleichsmaßnahme realisiert werden soll, wird die Abtrift von Spritzmitteln weitestgehend zurückgehalten. Zudem haben die angrenzenden Bauherren die Möglichkeit, eigene Gehölzflächen an der westlichen Grundstücksgrenze anzupflanzen, um diesen Schutz vor der Abtrift zu verstärken. Dadurch sind Beeinträchtigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung weitestgehend ausgeschlossen bzw. entsprechend zu dulden, da es sich meist nur um temporäre Ereignisse handelt. Von angrenzenden Weinbaubetrieben in der Ortslage sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch das Baugebiet sind überwiegend landwirtschaftliche Flächen und Weinbauflächen betroffen. Teilweise handelt es sich um brachgefallene Weinbergsbrachen, für die derzeit kein Bedarf mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung besteht. Dadurch kann abgeleitet werden, dass durch die Realisierung des Baugebietes die Betroffenheit der Landwirtschaft als gering einzustufen ist. Sollten jedoch betroffene Landwirte durch den Wegfall dieser Flächen wirtschaftlich betroffen sein, ist die Gemeinde gerne bereit, die Landwirte bzw. Winzer bei der Suche nach Ersatzflächen zu unterstützen.



5.5 Hochwasser, urbane Sturzfluten

Aufgrund der topografischen Lage des Plangebietes ist mit keinem Hochwasser seitens der Mosel zu rechnen. Allerdings ist es möglich, dass Wassermengen aus dem Außeneinzugsgebiet von den angrenzenden Weinberglagen in das Neubaugebiet fließen können. Der landwirtschaftliche Weg leitet derzeit bereits das abfließende Oberflächenwasser ab. Zusätzlich soll ein kleiner Erdwall im Bereich des 3,0 m breiten Grünstreifens parallel zum landwirtschaftlichen Weg als zusätzlichen Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser dienen, sodass eine Gefahr von Sturzbächen aus den angrenzenden Weinberglagen weitestgehend minimiert ist. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle abgeleitet. Von dort aus ist über bestehende Regenwasserkanäle ein Notüberlauf zum Feller Bach östlich der Ortslage von Fastrau möglich. Am Feller Bach sind weitere wasserwirtschaftliche Maßnahmen möglich, um zusätzliche Rückhalte- und Polderflächen zu schaffen, um eine Entschärfung von Hochwasserwellen zu ermöglichen.

5.6 Sozialstruktur

Die Gemeinde Fell möchte das Baugebiet zur nachhaltigen Deckung des derzeitigen Bedarfes an Wohnbauflächen nutzen. In einer Machbarkeitsstudie wurde die Fläche in Fastrau als die derzeit am geeignetste Fläche analysiert und soll deshalb nun realisiert werden. Zudem möchte die Gemeinde Fell auch im Ortsteil Fastrau eine weitere Siedlungsentwicklung ermöglichen, um junge Familien in den Ortsteil zu bringen und somit einer Überalterung entgegenzuwirken. Dies wird sich positiv auf die Sozialstruktur auswirken. Negative Auswirkungen sind deshalb nicht zu befürchten.

5.7 Radonbelastung

Im gesamten Moselbereich ist gemäß verschiedener Untersuchungen und aufgrund der natürlichen geologischen Gegebenheiten ein erhöhtes Vorkommen von Radongas in der Bodenluft zu rechnen. Es wird jedem Bauherren empfohlen, im Bereich der geplanten Wohnhäuser entsprechende Radonmessungen durchführen zu lassen oder aber technische Maßnahmen beim Bau des Kellers umzusetzen, um das Eindringen von Radongas zu verhindern. Details können beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz oder über das Internet eingeholt werden. Unter den Hinweisen in den Textlichen Festsetzungen sind die entsprechenden Kontaktdaten aufgeführt.

5.8 Schutz des Bodens, Bedarfsnachweis

Aufgrund des enormen Flächenverbrauches, welcher täglich in der Bundesrepublik Deutschland vorgenommen wird, sind auch die Gemeinden dazu verpflichtet, mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen. Das bedeutet, dass die Gemeinden zunächst im bereits versiegelten Innenbereich versuchen sollen, die Innenpotenziale zu nutzen, um zunächst dort auf freie Baulücken den Bedarf an Wohnraum zu erfüllen. Auch sollte die Gemeinde es unterstützen, leerstehenden Wohnraum kurzfristig einer Nachnutzung zuzuführen, um auch somit zusätzlichen Wohnraum zu generieren und um gleichzeitig eine Entleerung der Innenorte und der Ortszentren entgegen zu wirken.



Die Gemeinde Fell hat ihre Innenpotenziale untersucht und kann derzeit leider auf keine Innenpotenziale zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zurückgreifen. Im Anhang befindet sich ein Auszug aus Raum+-Monitor (Stand Juni 2017). Die hier dargestellten Baulücken stehen aus privaten Interessen derzeit für die Schaffung von Baustellen nicht zur Verfügung. Lediglich Baulücken sind vorhanden, doch besteht für diese Flächen seit Jahren keine Nachfrage. Demgegenüber steht eine Nachfrage von ca. 15 Bauwilligen (Anfragen und Vorreservierungen Stand Juni 2017). Freie Flächen im Ortszentrum, insbesondere von Fell, sind im Bereich des Feller Baches vorhanden, doch sollen diese durch ihre Lage am Feller Bach freigehalten werden und sind somit für eine Bebauung tabu. Aus diesem Grund muss die Gemeinde, um den Bedarf an Wohnraum zu erfüllen, im Außenbereich eine Weiterentwicklung vornehmen. Dabei wurde jedoch ein Bereich ausgesucht, der durch die Siedlungsstruktur bereits vorgeprägt ist, für den es keine konkurrierende Nutzung seitens der Landwirtschaft gibt und die sich gut in die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Fastrau städtebaulich gut einfügt. Da sich die Fläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist diese Siedlungsentwicklung bereits bei einem Schwellenwert der Gemeinde Fell berücksichtigt.

5.9 Klimaschutz

Die Bundesregierung hat den Klimaschutz als eines der wichtigsten Aufgabe für die Zukunft definiert. Die Klimaveränderungen bewirken immer öfter Extremwetterphänomene, die mittlerweile auch die Gesundheit der Menschen bedrohen. Aus diesem Grund wurde der Klimaschutz im Baugesetzbuch stärker verankert, sodass bei allen bauleitplanerischen Entwicklungen der Klimaschutz zu beachten ist. Die Gemeinde Fell möchte deshalb auch bei der Entwicklung des Neubaugebietes den Klimaschutz entsprechend berücksichtigen. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, lässt eine Nutzung der Sonnenenergie als regenerative Energieform zu, was sich somit positiv auf die CO₂-Bilanz auswirkt. Durch die heutigen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind Gebäude mit einem sehr geringen Energieverbrauch zu errichten, sodass der Energieverbrauch für die neuen Gebäude wesentlich geringer ist, als dies es noch bei der umgebenden Bebauung der Fall ist. Weitere Energiequellen, wie z. B. Erdwärme oder aus nachwachsenden Rohstoffen, sind ebenfalls möglich. Die einzelnen Baustellen verfügen über eine entsprechende Größe, um diese Energiequellen nutzen zu können. Durch die Eingrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan auch als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt sind und die durch die höhere Eingrünung zu einer Verbesserung des Kleinklimas führen, wird die Verdunstung lokal etwas erhöht, was zu einer entsprechende Abkühlung führt. Zudem wird durch die höhere Dichte an Bäumen im privaten Grün und die damit einhergehende höhere Verschattung ebenfalls eine leichte Reduzierung der Temperaturen vor allem im den Sommermonaten erreicht und wirkt somit der Aufwärmung durch die versiegelten Flächen, insbesondere der Dachflächen, die im ortstypischen anthrazit bzw. Schwarzton liegen, entgegen.



5.10 Auswirkungen während der Baumaßnahme

Während der Baumaßnahmen sowohl der Realisierung der technischen Infrastruktur und der Straße als auch des Hochbaues können Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärm auf die angrenzenden Bewohner auftreten. Durch entsprechende Regelungen (z. B. Zeitfenster für Transporte) sollen diese minimiert werden. Auch die Staubemissionen während der Bauarbeiten können durch Bewässerung der Baustellen bei trockenem Wetter reduziert werden, was bei der Realisierung beachtet werden soll.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Fell wird eine Bodenordnung durch das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel, Bernkastel-Kues, durchführen lassen. Teilweise möchte die Gemeinde Fell selbst Grund und Boden erwerben, um Grundstücke anbieten zu können. Teilweise werden die Eigentümer selbst die Flächen für eine Bebauung nutzen oder die Flächen verkaufen. Für die Umsetzung des Baugebietes hat die Gemeinde Fell einen Erschließungsträger beauftragt, der die Maßnahme komplett umsetzt und abwickelt, sodass die gesamten Kosten sowohl für Planung als auch für die Erschließungsmaßnahmen auf die Eigentümer umgelegt werden. Das Baugebiet wird in einem Bauabschnitt umgesetzt, um dadurch entstehende Kostenvorteile auch an die zukünftigen Bauherren weitergeben zu können.

6.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit Unterstützung eines Erschließungsträgers. Die Kosten werden komplett auf die Grundstücke umgelegt, die im Umlegungsverfahren festgelegt werden. Bei den Kosten enthalten sind auch die Kosten für die Realisierung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Planungskosten, wobei die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen zu 77,3 % den Privatflächen zugeordnet werden.

6.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha (ohne externe Ausgleichsmaßnahmen):

Fläche	Flächengröße in ha	Flächengröße in %
Bruttobaufläche	2,74	100,00
Nettobaufläche	1,86	67,88
Verkehrsflächen	0,25	9,12
Ver- und Entsorgungsfläche	0,009	0,33
Private Grünflächen	0,06	2,19
Öffentliche Grünfläche	0,56	20,44



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Fell möchte im Ortsteil Fastrau ein weiteres Neubaugebiet erschließen. Im Vorfeld wurden verschiedene Flächen sowohl in Fell als auch im Ortsteil Fastrau untersucht, um das geeignetste Gelände für eine weitere Baulandentwicklung in Fell zu finden. Dazu wurden entsprechende Machbarkeitsstudien vorgelegt. Der Gemeinderat Fell hat sich letztlich für das Gebiet im Ortsteil Fastrau entschieden, um auch im Ortsteil Fastrau neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen, um einer Überalterung des Ortsteiles entgegenzuwirken. Verkehrlich ist das neue Plangebiet gut an den überregionalen Verkehr als auch an den ÖPNV angebunden. Zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers bestehen ausreichend Möglichkeiten. Dies wird in einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept nachgewiesen und ist mit der SGD Nord abgestimmt. Die Eingriffe in die Umwelt können als gering bezeichnet werden. Aufgrund bestehender Gehölzstrukturen besteht allerdings ein Potenzial für Vögel und Fledermäuse sowie in einem kleinen Bereich für Mauereidechsen, das bereits frühzeitig untersucht wurde, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig ausräumen zu können. Ansonsten verfügt die Gemeinde über ausreichende Möglichkeiten, einen Ausgleich herzustellen.

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich. Die hier neu zu schaffenden Bauflächen sind in der Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Schweich zu berücksichtigen. Ein entsprechender Bedarfsnachweis und eine Bewertung der Innenpotenziale wurden hier dargelegt. Der Gemeinderat hat am 21.06.2017 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.



igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juni 2017

Dipl.-Ing. H. Jopp